

Договор № \_\_\_\_\_ управления многоквартирным домом по адресу:  
г. Ульяновск, ул. Краснопробная, д.11А

Город Ульяновск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

➤ **Управляющая организация (компания)** осуществляет деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставляет коммунальные услуги гражданам;

➤ **общее имущество** в многоквартирном доме - помещения и оборудование в данном доме, не являющиеся частями жилого помещения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие конструкции данного дома, земельный участок, на котором расположен данный дом, элементами благоустройства

➤ **содержание общего имущества** в многоквартирном доме - комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием;

➤ **текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме - работы по своевременному предохранению частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

➤ **капитальный ремонт общего имущества** в многоквартирном доме - это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением;

➤ **собственник помещения в многоквартирном доме** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения и распоряжения жилым помещением, в соответствии с его назначением и на основании права собственности.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление», ОГРН 1027301581603, ИНН 7328036191, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Милова Анатолия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и, собственник жилого помещения по адресу: г. Ульяновск, ул.на Краснопробная, дом 11А, кв. \_\_\_\_\_ (состоящая из \_\_\_\_\_ комнат), общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе жилой площадью 118, 52 кв.м. (Ф.И.О. Мухометов Алексей Александрович А.А.У., Мухометов Алексей Александрович А.А.У. и Мухометов Алексей Александрович А.А.У.) действующий на основании полномочий в виде доверенности

(принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (принимая/назначивший документ о праве собственности на помещение) \_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_, (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор пересмотрен в новой редакции к договору управления №60119 от 01.04.2007г. на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1/К3А - 2019 от 05 марта 2019г.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников, разработаны на основании Приказа Минстроя России от 31.07.2014г. №491 «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом».

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предоставления коммунальных услуг многоквартирными организациями (или группами организаций), являющимися собственниками помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Указанной области.

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему договору управляющая организация по заданию собственника в течение срока действия настоящего договора за плату, указанную в разделе 4 настоящего договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг собственнику и пользование его помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем договоре.

2.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

- год постройки многоквартирного дома 1981 г.;
  - площадь жилых помещений — 7890,43 кв. м.
  - площадь нежилых помещений — 0 кв. м.
  - серия 85, тип постройки - кирпичный;
  - количество этажей — 9, подъездов — 4.
  - кадастровый номер: 73-24:020303-26
- год последнего комплексного капитального ремонта - не выполнялся; годы выборочных капитальных ремонтов за последние 10 лет:
- 2008 год капитальный ремонт кровли;

- 2009 год капитальный системы центрального отопления;
- 2017 год капитальный ремонт кровли

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении №2 на 2019 год действия договора управления. Условия и порядок изменения перечней на последующие годы регулируются пунктами 4.3. - 4.5. настоящего договора.

## 3. Права и обязанности Сторон

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Продолжать управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и интересам собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.

3.1.2. Оказывать собственнику услуги по управлению, содержанию и исполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении № 2 к настоящему договору, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику и лицам, пользующимся его помещением в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водопотребление, электроснабжение, газоснабжение, горячее водоснабжение, отопление (тепло-электроснабжение), газо- и теплоотведение, горячее водоснабжение, отопление (тепло-электроснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества при наличии вины управляющей организации. В течение действия гарантийного срока, составленного не менее одного календарного года на результаты отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества и устранять за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ. Недостатки и дефекты считаются выявленными, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.4. Обеспечить диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать от собственника и пользоваться адресом его помещением в многоквартирном доме лиц заявки, организовывать прием заявок, а также аварийное обслуживание в нерабочее время и выходные дни по телефону 53-53-76 (код города 8422), устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

на общем имуществе многоквартирного дома за счет средств управляющей организации в счет платы по настоящему договору, установленная помещением на имуществе собственника за счет средств собственника помещения (пользователя).

Заместить на информационных стендах, на официальном сайте в сети Интернет [www.dksh.ru](http://www.dksh.ru), в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской службы, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.5. Вести учет проведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в виде реестров, справок о стоимости работ (в случае выполнения работ подрядчиком). Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относиться к управлению многоквартирными домами базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающую состояние дома, в соответствии с регулирующими правовыми актами. По требованию знакомить с содержанием указанных в настоящем пункте документов Председателя совета дома, а в случае отсутствия Председателя совета дома, комиссии, выбранной из числа граждан, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (далее - обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет рассмотренной документации (заявления, жалобы). Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ». По письменному запросу (а также запросу, полученному в электронном виде) о предоставлении информации «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», такая информация предоставляется в течение 10 рабочих дней.

3.1.7. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома:

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее, чем за 3 суток до начала перерыва,
- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в кратчайший срок после наступления события,

- о плановых ремонтных работах, работах выполняемых по графику - за 10 дней до начала выполнения работ;

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим договором:

а) уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением (или) в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказаны), исполнение;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки (при этом срок устранения недостатка не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении №4 к настоящему договору).

3.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водопользования (применяя (сбор) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанными в пункте 3.1.2 настоящего договора.

3.1.11. Доставлять собственнику платежные документы в постовые ящики (при наличии электронной почты - согласно электронному адресу почтового ящика), на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за жилое помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме собственника не позднее, чем за 10 рабочих дней до указанного выше срока предоставления платежных документов. Информирование собственников осуществляется в размещении объявлений (сообщений) на информационных стендах в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в пунктах приема платежей, на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или в средствах массовой информации, размещая соответствующее объявление в газете «Ульяновск сегодня».

3.1.12. По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.13. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, вкладывать в день обращения справки установленной формы действующим законодательством документы.

3.1.14. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования направить собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения на общедомовых инженерных сетях.

3.1.15. Осуществлять планирование работ по ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния в объеме и в сроки, в соответ-

стии с решением общего собрания собственников, а при отсутствии такого решения осуществлять планирование работ с Советом многоквартирного дома. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Предоставлять собственникам ежегодный отчет о выполнении договора управления в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, а в последний год действия договора – не позднее, чем за два месяца до истечения срока его действия. При проведении общего собрания собственниками, отчет представляется устно (собрания представителей - Совета дома) с занесением основных результатов выполнения договора в протокол собрания, а если такое собрание собственниками в указанный срок не проводится - в письменном виде. Протокол размещения на официальном сайте и сети Интернет [www.gostovskiy.ru](http://www.gostovskiy.ru). Итоговые решения общего собрания или отчет также размещаются на официальном сайте управляющей организации [www.kskzsh.ru](http://www.kskzsh.ru). Форум отчета, подписавшая раскраску утв. приказом Минстроя России от 22 декабря 2014 года № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Управляющая организация также должна раскрывать информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации СП №731 от 23.09.2010г.:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- мера по снижению расходов выполняемых на работы (услуги);
- периодичность и сроки осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- сведения о выполнении (оказании) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; при наличии отклонения от плана работ указать причину, повлекшие такое отклонение;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта, а также коммунальных услуг за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);

- стоимость работ (услуг), оказываемых управляющей организацией с указанием описания каждой работы, периодичности выполнения, результата работы, гарантийного срока (в случае если гарантия качества работ предусмотрена нормативно-правовыми актами);

- информацию о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы (в соответствии с Приложением 5).

При наличии письменных возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений, управляющая организация вносит изменения и уточнения в отчет, либо направляет обоснованный мотивированный ответ собственнику, с указанием о возможности ознакомления документов, подготавливающих отчет. При урегулировании разногласий, в также при отсутствии возражений собствен-

ников отчет считается утвержденным в течение 30-дней с момента его направления собственникам помещений и (или) их уполномоченному лицу.

3.1.17. Предоставлять по запросу собственника в течение 5 рабочих дней адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация, связанная с исполнением обязательств управляющей организации по договору. В случае отсутствия указанной информации на официальном сайте, направлять документы в адрес потребителя посредством почтового отправления.

3.1.18. На основании обращения собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять совету представителей для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственника помещений в многоквартирном доме или помещению собственника. Оценка нанесенного ущерба имуществу составляется в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

3.1.19. Осуществлять прием и передачу документов на регистрацию гражданами по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 № 713, осуществлять ведение паспортного учета граждан Российской Федерации, предоставлять выписки из имеющихся учетов ОРУТ. Вести реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан. При необходимости проводить выверку такого реестра.

3.1.20. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии решения общего собрания собственников за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников, в том числе:

- а) заключать и сопровождать договоры на право пользования общим имуществом в многоквартирном доме, при условии обязательного предоставления письменного согласия собственников МКД в лице председателя Совета дома. При этом доход от использования общего имущества собственников (предель, разделение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ, использование коммунальных устройств – подвальное жилище, веревочные канатки в слабостроенных сетях, отсеки поэтажных электрощитов подполья, для размещения инженерных сетей и прочие цели) должны учитываться на едином счете дома в строке «доход от использования общего имущества, других дополнительных источников». Собранные средства за вычетом установленных законодательством налогов и процентов, причитающихся управляющей организации, расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на текущий ремонт, а также иные цели, определенные собственниками помещений: почтовые ящики, благоустройство, установка дополнительного оборудования.

б) заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме;

в) заключать энергосервисные договоры, вести учет энергопотреблений по энергообъектам и повышению энергетической эффективности

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственности (передать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения собственника. В целях обработки персональных данных граждан при исполнении настоящего договора применять порямок, установленный Приложением №6 к настоящему договору.

3.1.22. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников или по решению Совета дома, при возложении на него полномочий по принятию решений о целевых сборах.

3.1.23. Проводить перерасчет объема потребленных коммунальных ресурсов в связи с непредоставлением или некачественным предоставлением и корректировать размер оплаты за содержание и ремонт в соответствии с выполненными работами.

3.1.24. Обеспечить возможность собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей управляющей компании. В целях организации контроля определить лиц (Совет дома, уполномоченных собственников) осуществлять взаимодействие с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом согласно Приложению №7 к настоящему договору.

3.1.25. При наличии решения общего собрания собственников помещений о выборе председателя Совета дома из числа собственников признавать председателя собственников многоквартирного дома.

3.1.26. Предоставлять по требованию председателя Совета дома 1 раз в квартал, необходимую информацию по сбору и освоению денежных средств граждан, аренды нежилых помещений, от иной коммерческой деятельности, связанной с общежитием имуществом многоквартирного дома, в том числе договоры подряда, договоры аренды, сметы на подрядные работы, калькуляции, а также информацию об установленных ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, не позднее 3 – 8 рабочих дней с даты обращения.

3.1.27. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ, форма актов, оформляемых между лицами, уполномоченными на взаимодействие с управляющей организацией привнесена в Приложении №7. Если в течение месяца, а также десятидневный срок со дня его окончания, в управляющую организацию не поступают акты о нарушении качества выполняемых работ (услуг) по содержанию и ремонту, а также нарушения качества коммунальных услуг и (или) превышение установленных продолжительности перерывов в их оказании, то работы по исполнению договора управления, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг считаются оказанными в полном объеме.

3.1.28. По окончании капитального ремонта конструктивных элементов многоквартирного дома акты выполненных работ оформлять с участием председателя совета дома, если работы выполняет сама управляющая организация. Если к выполнению работ привлекается подрядная организация знакомить председателя Совета дома с договорами, сметами, актами приема-передачи выполненных работ.

3.1.29. Ограничить доступ к внутридомовой инженерной системе помещений лиц, кроме обслуживающего персонала: сотрудников подрядной органи-

зации ООО «ОЖУ №24», сотрудников ресурсоснабжающих организаций и председателя совета дома.

3.1.30. Принимать участие в приеме на учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.31. Показавшая обязательных приборов учета потребления энергоресурсов снимать в срок, определенные договором с поставщиком услуг, акты журналы учета показаний общедомовых приборов учета, знакомить с журналом учета председателя Совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения.

3.1.32. Использование общего имущества дома с целью заключения договоров в аренду и преймиаи лицам, осуществляющим только с согласия собственников. Предоставлять информацию по условиям, ранее заключенных договоров с третьими лицами, председателю совета дома в течение 1 рабочего дня с момента обращения. Знакомить с договорами, заключенными с третьими лицами, выдавать копии договоров, если договоры заключены только в отношении дома по настоящему договору управления.

3.1.33. Средства, поступившие за аренду помещений и пользование общим имуществом (или его частью) в многоквартирном доме на счет управляющей организации, за вычетом установленных законодательством налогов и процентов, причитающихся управляющей организации, учитывать и включать на осуществление работ по согласованию с уполномоченными лицами (Советом дома) на текущий ремонт или иные цели, определенные решением общего собрания собственников помещений.

### 3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порямок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с видами работ и услуг, входящих в размер платы за содержание и ремонт помещений.

3.2.2. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновной стороны неплательщиков и удерживать, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Требовать внесения платы от собственников с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.4. Ограничивать или приостанавливать подачу собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Ежемесячно в первый рабочий день, после окончания срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги вывесить на стенах в помещениях многоквартирного дома информацию о наличии задолженности собственников, несвоеременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.6. Представлять интересы собственников в судах Российской Федерации и органах власти в случаях выявления нарушений права пользования объектом имущества многоквартирного дома.

3.2.7. Обеспечивать контроль за целевым использованием помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.8. Инвестировать средства в общее имущество в многоквартирном доме с последующим возмещением собственниками помещений данных затрат. Порядок и условия инвестирования согласовываются с Советом многоквартирного дома.

3.2.9. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора в случаях, если члены совета дома или один из собственников помещений не вышли с инициативой проведения общего собрания собственников. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собрания размещается на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

3.2.10. Вскрывать квартиру (комнату) Собственника помещений в аварийных и иных ситуациях (по согласованию с Советом дома о необходимости доступа) в случае отсутствия сведений в течение трех суток о его местонахождении в присутствии представителя правоохранительных органов, представителя управляющей или подряченной организацией, председателя Совета дома или иных представителей Собственников помещений, с обязательным составлением акта вскрытия помещения.

3.2.11. За доплатителю плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим договором, в том числе привлекать третьих лиц для обслуживания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме с включением размера платы в платежный документ отдельной строкой.

### 3.3. Собственные обязанности:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.2. При временном неиспользовании помещения(я) для проживания более 3 - х дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

### 3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить без согласования с управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электрообогревательные приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной линии электропроводки сети (более 8 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) не удалять доступ к общему имуществу, в том числе работам по ремонту помещений собственников, не затрагивающим подоконник и инженерные коммуникации и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не затрагивающих и не затрагивая свои имущества, строительными материалами и (или) отходами эмалюсионные пути и места общего пользования;

ж) не использовать мусоропровода для сортирования и другого крупногабаритного мусора, не сжигать в него живые бытовые отходы;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без уплаты;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час до 7.00 час (при проведении ремонтных работ с 9.00 час до 19.00 час; в нерабочие дни с 10.00 час до 18.00 час), если иные часы не установлены общим собранием Собственников помещений.

3.3.4. Предоставлять управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у последнего проживающих в жилом помещении лиц, готов по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объема потребления ресурсов в нескольких помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нем помещений потребляющих устройств (водо- и электрооборудования и других единиц), необходимых для определения объема потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.5. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета не позднее 23-25 числа текущего месяца.

3.3.6. Обеспечить доступ представителям управляющей организации в принадлежащее собственнику помещению для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийной службы - в любое время суток.

3.3.6. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.7. Своевременно предоставлять ремонт, поверку или замену индивидуальных приборов учета (ИПУ). В случае неисправности ИПУ немедленно информировать управляющую организацию.

3.3.8. Вносить предложения для решения Собранием собственников об исполнении обязательств имущества с последующим учетом денежных средств в соответствии с пунктом 3.1.20.

3.3.9. Соблюдать правила проживания в жилом помещении, а также правила пользования общедомовым имуществом в многоквартирном доме. Указанные правила размещаются на информационных досках в общедоступных местах.

#### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по исполнению договора, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по исполнению договора (если это не является нарушением техники безопасности);
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- получать сведения о произведенных и производимых работах в многоквартирном доме;
- получать сведения о собраниях и расходованиях денежных средств.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставления услуг по исполнению договора сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

#### 3.4.3. Требовать изменения размера платы:

а) за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных собственнику в результате невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по исполнению договора, а также в случае, если действие или бездействие управляющей организации привнесло ущерб помещению(ям) или общему имуществу собственника.

3.4.5. Получать информацию об организациях (названия, адрес местонахождения), осуществляющих обслуживание и ремонт помещений, а также общего имущества многоквартирного дома; об организациях-поставщиках коммунальных услуг; сведения о часах и порядке приема Собственников директором и специалистами управляющей организации.

3.4.6. Заканчивать с управляющей организацией Соглашение о погашении задолженности за жилищно-коммунальные услуги с учетом оплаты за текущий месяц с приостановлением начисления пени на период действия Соглашения.

Заканчивать Соглашение о расходе оплаты услуг по оборудованию жилого помещения индивидуальными приборами учета, а также по оборудованию многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

#### 4. Цена договора, размер платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена договора (комплекс услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязан оплатить потребитель услуг (далее - потребитель) в многоквартирном доме управляющей организации в период действия договора. Цена договора управления определяется из plano-договорной стоимости работ (услуг) включенных в перечень в соответствии с Приложением №2 договора управления, и стоимости коммунальных услуг и тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация организует полновесный учет собранных денежных средств по целевому назначению:

- а) содержание общего имущества многоквартирного дома;
- б) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- в) коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- г) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- д) возмещение пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- е) иные цели, определенные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество и многоквартирном доме от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, которая на момент заключения составляет: 21 рубля 69 копеек в месяц за 1 кв. метр общей площади, срок действия указанной платы с 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.

Согласно приложению №2 к настоящему договору услуги по приему платежей исключены из размера платы за содержание жилья. Собственник самостоятельно оплачивает возмещение платежей агентам (ИАО «Сбербанк России», платежные терминалы и т.д.) на основании действующих тарифов и ставок по приему платежей.

4.4. Управляющая организация за 60 дней до окончания каждого казендарного года вносит предложение по изменению перечней, указанных в приложении № 2 к настоящему договору, а также стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные перечни после их утверждения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме являются основой для определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственни-

ни помещений не позднее, чем за 15 календарных дней до наступления следующего периода оплаты принять на общем собрании решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий период.

4.5. Если Собственники помещений за 15 календарных дней до наступления следующего периода не приняли на общем собрании собственников помещений решение о размере платы за содержание и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то размер платы за услуги и работы определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и индекса к планово-договорной стоимости работ, в размере ставки инфляции, определяемой уполномоченным органом государственной власти, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Размер платы на текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с планом управляющей организации на предстоящий календарный год, составленным на основании актов ежегодных осмотров, по согласованию с Советом дома. При формировании плана работ по текущему ремонту на предстоящий год, Совет дома руководствуется кроме актов осмотров дома, также перечнем мероприятий по энергооборужению, и случае его утверждения решением общего собрания собственников помещений.

Размер платы и перечень работ на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме может определяться на период более одного календарного года, если собственниками или уполномоченными лицами (Советом дома) утверждена производственная программа выполнения текущего ремонта на длительный срок. В случае если производственная программа текущего ремонта не утверждена, и собственники на общем собрании не приняли решение, работ по текущему ремонту на последующий год (годы), то размер платы на текущий ремонт принимается с учетом указанного в договоре индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведенные в приложении №5 к настоящему договору). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Объем коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, если общими собраниями собственников помещений в много-

квартирном доме, проведением в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставляемой на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жителями и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае, если общедомовой (коллективный) и все индивидуальные (квартирные) приборы учета имеют одинаковые функциональные возможности по определению объема потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальной услуги распределяется между потребителями. В иных случаях объем коммунальной услуги предоставляется за расчетный период на общедомовые нужды, определяется и распределяется между потребителями в многоквартирном доме без учета дифференциации этого объема по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, устанавливается в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306. (Приложение №5).

4.7. Платежный документ оформляется в соответствии с Приказом Министерства России от 19.09.2011 N 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.8. Плательщик вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги через платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему денежных средств физических лиц (ИАО «Сбербанк России», платежные терминалы и т.д.).

Ответственность за последствия внесения платы самостоятельно плателемком за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий управляющей организации, несет плательщик. В случае изменения банковского счета управляющей организации, на который плательщик обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, управляющая организация обязана направить плательщику письменное сообщение об изменении банковского счета в платежном документе, согласно пункту 4.7 настоящего договора. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления плательщика об изменении банковского счета несет управляющая организация.



4.9. Не использование помещения не является основанием неинесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.10. Платежники вправе осуществлять предъявлять к последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет собственников на основании решения общего собрания о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, принятого с учетом предложений управляющей организации; о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения кредитных средств, расходов по обслуживанию кредита и других условий, связанных с проведением капитального ремонта.

4.12. В целях формирования накопления фонда капитального ремонта определен специальный счет № 407058104204000034 в филиале ЦАО Банка ВТБ, открытый на управяляющую организацию ООО «Строительно-монтажное управление» (далее - счет). Виды работ по капитальному ремонту определяются общим собранием собственников помещений и оплачиваются за счет взносов на капитальный ремонт. Собственники помещений руководствуются выданым работ, утвержденных региональной программой, а в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении работ, не включенных в региональную программу, собственники вносят дополнительные взносы.

**5. Осуществление контроля за выполнением обязательств по договору управления и ответственность сторон**

5.1. Контроль выполнения управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется членами и Председателем Совета многоквартирного дома, выданными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, путем:

- получения от управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
  - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проверки журналов выполнения работ и услуг, а также проведения соответствующей экспертизы);
  - составления актов о нарушении условий договора;
  - обращения в органы, осуществляющие государственной контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.
- 5.2. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества определяется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг №354 с учетом положений настоящего договора:

- для установления факта оказания услуги ненадлежащего качества Собственники приглашают управляющую организацию на проверку путем письменного извещения с указанием даты и места проведения проверки. Собственники также вправе приглашать представителей органов местного самоуправления.

- при отсутствии в комиссионной проверке представителя управляющей организации, отяже представляется от подразделения на акт о ее проведении и результатов, данные сведения заносятся в акт комиссионной проверки. При этом акт считается надлежаще составленным.

- в случае наличия разногласий между сторонами по результатам проверки каждая из сторон вправе занести в акт проверки свои замечания;

- при проведении комиссионной проверки стороны вправе предоставить фото и/или видеосъемку объектов и ходя проведения проверки;

- возникшие в ходе комиссионной проверки разногласия стороны урегулируют путем письменных и устных переговоров.

5.3. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору и выданных комиссией об участии выданных нарушений являются для управляющей организации обязательными.

5.4. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества на границах эксплуатационной ответственности производится управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

5.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящих договорных сторонах несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.6. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трети от стоимости оказания ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставляемых или некачественно предоставленных услуг за каждый день нарушения, в случае если нарушение качества коммунальных услуг возникло и вследствие действий управляющей организации.

5.7. В случае:

а) невыполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, управляющая организация обязана уплатить собственнику (по соглашению сторон) неустойку в размере 3 процентов от стоимости соответствующих работ;

б) невыполнения аварийных работ в установленные сроки, управляющая организация обязана уплатить собственнику неустойку в размере 0,03 процента от стоимости соответствующих работ, за каждый час превышения сроков, установленных действующими законодательствами;

в) переноса работ по текущему ремонту общего имущества на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация обязана возместить (уменьшить стоимость работ) в размере 5 процентов от стоимости определенной сметным расчетом или на основании акта выполненных работ.

5.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги платежники обязаны уплатить управляющей организации пеню, в размере, установленном нормативно-правовыми актами в сфере регулирования отношений между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг.

5.9. В случае несанкционированного подключения к многоквартирной системе, обеспечивающей коммунальные услуги (нарушение порядка учета коммунальных ресурсов, выданных по назначению в работу соответствующего индивидуального прибора учета, а также при безучетном потреблении коммунальных ресурсов лицами, не зарегистрированными (не заявленными, как проживающими в этих домах коммунальных ресурсов определенных исходя из норматива потребления и тарифа действующего на день выявления нарушения), в который такое нарушение имело место, а при невозможности определения такого периода за последние шесть месяцев до дня обнаружения.

5.10. При выявлении управляющей организацией фактов, перечисленных в 5.9 виновная сторона обязана уплатить, на специальный счет собственников неустойку в размере 5 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу.

## 6. Особые условия

6.1. Если после заключения настоящего договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором права и обязанности Сторон, положенные настоящему договору, действуют в соответствии и на условиях данных нормативных актов.

6.2. В случае необходимости проведения не предусмотренных в договоре перечне работ по текущему ремонту, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома, а также ухудшение качества и перерыв в предоставлении коммунальных услуг, управляющая организация доводит информацию о необходимости проведения данных работ до сведения собственника путем размещения в местах общего пользования жилого дома, а также направляется в письменном виде Председателю Совета дома.

6.3. Информационные уведомления (объявления) собственникам помещений в многоквартирном доме, предусмотренные настоящим договором, могут размещаться в общеобщедоступных местах, в подъездах многоквартирного дома, на Интернет-сайте управляющей организации, при этом собственники считаются надлежащим образом оповещенными.

6.4. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются арбитражем в судебном порядке:

-управляющая организация вправе обжаловать в суд решение собственника, принятое на общем собрании собственников, в случае, если принятое решение собственников в многоквартирном доме касается подлежащего исполнению управляющей организацией условий настоящего договора.

-собственники вправе обжаловать в суд действия (бездействия) управляющей организации, если такие действия касаются ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

## 7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет

ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таковым обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие в управляющей организации необходимых денежных средств.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана немедленно известить другую сторону о нарушении или прекращении обязательств, препятствующих исполнению этих обязательств.

## 8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, со дня его подписания более 50% (пятидесяти) процентов либо один голосов (ка.м.) собственниками помещений в многоквартирном доме.

8.2. Договор заключен на 3 (три) года.

8.3. Изменение (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.4. В случае досрочного расторжения договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на управляющей организации. При этом обязательства собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия договора передать техническую документацию, указанную в приложении N 3 к настоящему договору, и иные связанные с управлением документами вноса выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья, либо в случае непроведения текущего управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления, при этом сведения о таком собственнике размещаются управляющей организацией на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с участием представляющей вноса

